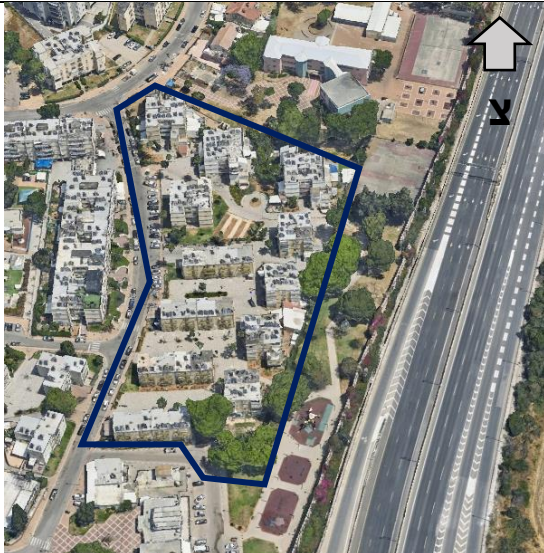


אזור מרכז העיר - מזרח

כרטיס מתחם מספר: 90

תיאור מתחם

מקום: לאורך רחוב יוספטל גיורא.



גבול המתחם — גבול המתחם עד 2 קומות (ירוק) 3-4 קומות (צהוב) 5-8 קומות (אדום) מעל 8 קומות (לבן) מבנים שנבנו עד 1980

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח חלקה למגורים במ"ר	הערות
8284	136	יוספטל 1	20	4	1964	1196	
8284	137	יוספטל 3	20	4	1964	1189	
8284	139	יוספטל 5	20	4		1340	
8284	140	יוספטל 7	20	4	1964	1112	
8284	141	יוספטל 9	16	4	1976	720	
8284	148	-	-	-	-	207	ביעוד שביל
8284	152	-	-	-	-	44	ביעוד שביל
8284	147	-	-	-	-	147	ביעוד מגורים
8284	84	יוספטל 11	12	3	1958	903	
8284	85	יוספטל 13	16	4	1974	1638	
8284	86	יוספטל 15	12	3		1607	
8284	87	יוספטל 19	12	3	1974		
8284		יוספטל 23	12	3	1982		
סה"כ			160			10103 מ"ר	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים הנתונים הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

<p>מיקום עירוני: המתחם ממוקם במזרח העיר, בשכונת נאות הרצל, לאורך רחוב יוספטל ומערבית לכביש החוף. שטח מתחם: כ- 10 דונם מרביתם ביעוד מגורים.</p> <p>יעודי קרקע מאושרים: אזור מגורים מיוחד ע"פ נת 1/500 א (תכנית להרחבת דירות במסגרת שיקום שכונות משנת 1994), טיפוסי בינוי קיימים: 4 מבני H בני 4 קומות משנות ה-70, ו- 5 מבנים של 2 קומות, 4 יח"ד במבנה מסוף שנות ה-50.</p> <p>מגרשים: מגרשים בגודל של 600-800 מ"ר במוצע ומגרשים גדולים 1.3-1.8 דונם.</p> <p>שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימות 4 כיתות גן בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 6 כיתות גן.</p> <p>בתי ספר יסודיים: קיימים 3 בתי ספר בטווח של 500 מ', 2 ביי"ס ממלכתי דתי, 1 חרדי. בטווח ה-750 מ' קיימים 2 בתי ספר חרדים ו-2 בתי ספר ממלכתיים. <u>בית ספר על יסודי:</u> במתחם קיימים 4 בתי ספר חרדים, 1 ממלכתי, 1 מיוחד ו-2 אקסטרנים.</p> <p>שירותי בריאות: בסמיכות למתחם קיימת טיפת חלב אחת וקופת חולים אחת. <u>שירותי דת:</u> בסמיכות למתחם קיימים 9 בתי כנסת. המתחם לא נהנה משירותי קהילה.</p> <p>תכנון תחבורתי: שכונת נאות הרצל ממוקמת מצפון לרחוב הרצל בקטע הכניסה לעיר בין מחלף נתניה לצומת רחובות פתח תיקווה וזיאל. ציר כניסה ראשי לעיר המשורת ע"י קווי תחבורה ציבורית עירוניים ובין עירוניים. יחד עם זאת אין חיבור מהשכונה ישירות ליציאה מהעיר. רוב רחובות השכונה צרים ומפותלים. תידרש תוכנית תנועה לשכונה.</p> <p>תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב זיאל בדופן המערבית של השכונה ורחוב הרצל בדופן הדרומית יפותחו בתוספת נתיב העדפה לתחבורה ציבורית. רחוב גליקסון מתוכן להיות משורת בקו תחבורה ציבורית מקומי המתחבר לקווים עורקיים משמעותיים.</p> <p>שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך המקטע המזרחי של הרצל ורח' זיאל.</p>
<p align="right">הנחיות כלליות:</p>
<p>המתחם מיועד להתחדשות בהליך פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון מתחמי: למתחם בשלמות. <ol style="list-style-type: none"> גמישות: 1. ניתן לכלול בתוכנית חלוקה למתחמי משנה לביצוע ושלביות ביצוע. בכפוף לאישור מהנדס העיר והכנת תוכנית צל למתחם בשלמותו, תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה וקידום תכנון מפורט נקודתי, ככל שיוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש. ככל שחולק המתחם, כל מתחם משנה יפריש חלקו היחסי בתועלות הציבוריות. מתחם לפינוי בינוי יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980. 2. יחס יח"ד: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 4.2-4.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים. 3. תועלת ציבורית: המתחם יחוייב בהפרשות לצרכי ציבור כגון: שב"צ, שצ"פ, שטחים מבוניים בקומת הקרקע, הרחבות דרך בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. היקף ההפרשה הציבורית בהתאם לפרוגרמה ולמתווה התכנוני. 4. תמורה לדיירים: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר. 5. תמהיל יח"ד: <ol style="list-style-type: none"> א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 מ"ר (פלדלת), לא כולל דירות התמורה ודירות קטנות (כהגדרתן בחוק). גמישות: תתאפשר התאמת שטחי הבניה (הוספה או הפחתה) בהיקף שלא יעלה על 10 מ"ר משיקולים שינומקו. ב. 20% מיחידות הדיור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק). 6. הנחיות תכנון: <ol style="list-style-type: none"> א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. יתוכננו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו). • ברח' יוספטל בחלקו המזרחי ולחזית כביש החוף יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג). • ככל הניתן יתוכנן ברח' יוספטל בחלקו המערבי בינוי עד 10 קומות ברוטו. • בכפוף לאישור מהנדס העיר, תתאפשר בניית מרכז מסחרי במתחם. 7. הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר. 8. הפקעות מאושרות פרטניות: <ol style="list-style-type: none"> א. הרחבות דרכים שאושרו במסגרת תכנית מאושרת וטרם נרשמו, יירשמו על שם העירייה. ב. שטחים וזכויות בניה יחושבו בשלב התכנון בהתאם לשטח החלקה המועדכנת לאחר הפחתת השטח המופקע. 9. גמישות:

<p>א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.</p> <p>ב. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>10. מדיניות תכנון: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>11. שלביות: במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.</p>
הנחיות חברתיות:
<p>א. אפיון המתחם:</p> <p>1. דרגה חברתית: 3.</p> <p>2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח</p> <p>3. סוחרים: אין.</p> <p>ב. הנחיות:</p> <p>1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.</p> <p>2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".</p> <p>3. סקר חברתי: יש לערוך סקר חברתי מפורט.</p> <p>4. היזם ימנה יועץ חברתי לתהליך מתחילתו ועד איכלוס הדירות.</p> <p>5. קרן תחזוקה: לא פחות מ-100% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.</p> <p>6. הבינוי המוצע יהיה בינוי מוטה תחזוקה.</p>
היטלי השבחה:
<p>א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).</p> <p>ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.</p>
הנחיות פרטניות:
אין.

לא חותמים לפני שלומדים!

העיריה מפצירה בבעלי הנכסים להתעמק בתחום ההתחדשות העירונית, טרם חתימה על מסמך משפטי מחייב, ופועלת על מנת לספק את כל המידע הנחוץ לשם כך. מוזמנים ליצור קשר עם אגף להתחדשות עירונית.

מייל: hit.ironit@netanya.muni.il

טלפון: 09-8608826